

# 11. 個別公示地價 再調査請求

資料提供：建設部

## 【 주요내용 】

- 정부에서는 금년에 전국의 2,513만 개별토지에 대한 지가(개별공시지가)를 조사하여 6. 5 시·군·구별로 결정·공고한 바 있으며, 시장·군수·구청장은 결정·공고된 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 토지소유자 및 이해관계인으로 부터 6. 6부터 8. 4까지 60일간 재조사 청구를 받았음.
- 재조사 청구 현황

구 분	전 국		지가급등지역	
		%		%
조 사 필 지 수	25,127,836		318,084	
재 조 사 청 구	18,054	0.07	1,716	0.54
상 향 요 구	4,899	0.02	663	0.21
하 향 요 구	13,155	0.05	1,053	0.33

- 이와같이 재조사 청구된 개별공시지가는 토지소재지의 시장·군수·구청장이 재조사하여 지방토지평가위원회의 심의를 거쳐 9. 3까지 조정여부를 결정하게 됨.
- 건설부장관은 개별공시지가가 토지초과이득세중 각종조세와 택지초과소유부담금등의 산정기준이 되는 것이므로 시장·군수·구청장으로 하여금 객관적으로 공정하게 재조사 처리하도록 조치하였음.

## 【 재조사청구 결과분석 】

- 지난 해와 비교하여 재조사청구는 지난 해와 같은 수준이나 개발사업 또는 개발예정지역과 그 인근지역에서 토지수용에 따른 보상금과 개발부담금의 부과 또는 지가상승에 따른 토지초과이득세의 부담등을 우려하여 집단적으로 재조사청구한 것(10,479필지)을 제외하면 7,575필지로서 지난 해의 43.1%수준임.

집단적으로 제출된 지역

지 역	재 조 사 청 구			사 유
	계	상향	하향	
계	10,479	3,372	7,107	
인천 남동구	858	159	699	택지개발지구 및 그 인근
강원 횡성군	1,893	1,893	-	횡성댐 수몰예정지역
충남 당진군	7,172	1,031	6,141	공단 및 서해안고속도로
경남 양산군	556	289	267	택지개발지구 및 그 인근

이와같이 특수한 지역을 제외한 대부분의 지역에서 재조사청구가 줄어든것은

- 지가조사를 걸쳐 실시함으로써 조사공무원의 전문성이 향상되고 경험이 축적되어 지가산정이 적정하게 이루어지고
- 지가조사와 열람방법 및 의견제출요령등에 대하여 신문·TV보도를 비롯하여 안내문 제작배포, 입간판 및 현수막 설치, 반상회보 게재, 개별통지등 중앙 및 지방단위에서 적극적으로 홍보를 실시한 결과 지가열람기간중에 이의신청 절차를 통하여 많은 민원이 사전에 해소된 결과임.
- 전국적으로 재조사청구된 개별공시지가는 총 18,054필지인데
  - 서울지역은 1,763필지로 전체의 9.8%
  - 수도권 지역은 4,208필지로 전체의 23.3%
  - 6대도시지역은 4,772필지로 전체의 26.4%로서

주로 지가수준이 높은 대도시 및 그 주변지역에서 재조사청구가 많은 것으로 나타났음.

그리고 재조사청구의 경향을 전국적으로 살펴볼 때 하향조정요구가 상향조정요구보다 약 2.7배 많으며, 특히 지가수준이 높은 대도시 및 그 주변지역에서 제출된 재조사청구의 경향은 하향조정요구가 상향조정요구 보다 약 6.0배이상으로 전국적으로 격차가 큼

지역	조사대상 필지수	재조사청구					
		계	%	상향	%	하향	%
전국	25,127,836	18,054	0.07	4,899	0.02	13,155	0.05
서울지역	979,807	1,763	0.18	80	0.01	1,683	0.17
수도권지역	4,228,786	4,208	0.10	386	0.01	3,822	0.09
6대도시지역	2,569,964	4,772	0.19	653	0.03	4,119	0.16

위에서 살펴본 바와 같이 지가수준이 높은 대도시 및 그 주변지역과 지가급등지역에서 재조사청구가 많고 특히 하향조정요구가 많은 것은 토지초과이득세등 각종 조세와 택지초과소유 부담금등의 부담과중을 우려하여 나타나는 현상으로 판단되며, 상향조정요구는 개발사업지역에 포함된 일부지역에서 토지수용보상금을 고려하여 제출한 것으로 보임(지가급등지역에서 상향조정 요구한 것도 같은 사유임).

### 재조사청구현황

단위 : 필지수

시·도	조사필지수	재조사청구			비고
		계	상향요구	하향요구	
계	25,127,836	18,054 (0.07%)	4,899 (0.02%)	13,155 (0.05%)	
('91년)	24,966,930	17,567 (0.07%)	3,424 (0.01%)	14,143 (0.06%)	
서울	979,807	1,763	80	1,683	
부산	505,789	376	136	240	
대구	335,337	783	200	583	
인천	239,344	1,232	173	1,059	
광주	293,463	101	4	97	
대전	216,224	517	60	457	
경기	3,009,635	1,213	133	1,080	
강원	1,444,486	2,471	2,067	404	
충북	1,467,109	184	26	158	
충남	2,514,687	7,648	1,326	6,322	
전북	2,444,407	110	28	82	
전남	3,763,466	351	58	293	
경북	3,922,057	204	87	117	
경남	3,537,479	1,021	507	514	
제주	454,546	80	14	66	

### 지가급등지역 재조사청구현황

단위 : 필지수

시 · 도	조사대상 필지수	재 조 사 청 구			비 고
		계	상향요구	하향요구	
계	318,084	1,716 (0.54%)	663 (0.21%)	1,053 (0.33%)	
서울	26,181	120	1	119	택지개발예정지구(보상)  고속전철건설(보상)  택지개발예정지구(보상)
부산	1,862	26	5	21	
대구	1,695	2	—	2	
인천	16,239	838	152	686	
광주	7,925	10	1	9	
대전	3,186	18	—	18	
경기	99,811	65	1	64	
강원	—	—	—	—	
충북	60,235	79	1	78	
충남	3,649	228	211	17	
전북	—	—	—	—	
전남	1,741	—	—	—	
경북	14,561	—	—	—	
경남	80,999	330	291	39	
제주	—	—	—	—	

### 주민의견 처리결과

시 · 도	조사된 필지(A)	의 건 접 수			처 리 결 과		
		계	상향요구	하향요구	상향요구	하향요구	기각
합 계	25,127,836	39,254 (100%)	13,803 (35.2%)	25,451 (64.8%)	6,581 (16.8%)	17,439 (44.4%)	15,234 (38.8%)
서울	979,807	3,432	303	3,129	91	1,140	2,201
부산	505,789	643	139	504	119	228	296
대구	335,337	2,289	1,304	985	278	662	1,349
인천	239,344	2,657	1,243	1,414	168	1,074	1,415

시 도	조사된 필지(A)	의 건 접 수			처 리 결 과		
		계	상향요구	하향요구	상향요구	하향요구	기각
광 주	293,463	321	69	252	33	120	168
대 전	216,224	2,316	982	1,334	589	771	956
경 기	3,009,635	4,611	1,525	3,086	480	1,711	2,420
강 원	1,444,486	2,075	937	1,138	365	688	1,022
충 북	1,467,109	977	809	168	300	103	574
충 남	2,514,687	7,793	3,282	4,511	2,653	3,852	1,288
전 북	2,444,407	1,188	503	685	97	277	814
전 남	3,763,466	3,006	598	2,408	295	2,239	472
경 북	3,922,057	3,110	408	2,702	247	2,334	529
경 남	3,537,479	4,316	1,560	2,756	743	1,965	1,608
계 주	454,546	520	141	379	123	275	122

자연속의 신도시 품이있는 미래도시